VISIT…

КО-ИНВЕСТ®
www.coinvest.ru

- ОЦЕНКА ВСЕХ ВИДОВ АКТИВОВ
- МОНИТОРИНГ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ (РОССИЯ И СНГ)
- ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
- ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР

2003

ЖИЛЫЕ ДОМА

укрупненные показатели стоимости строительства

издание второе, дополненное

Справочник оценщика

УДК 728 (031)

Жил72

Жил72 Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Издание второе, дополненное. Серия «Справочник оценщика».— М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2003. —392с.

ISBN 5-9900040-1-X

Научное руководство изданием:

В.М. Дидковский, действительный член Международной академии инвестиций и экономики строительства РФ (МАИЭС), к.т.н., президент КО-ИНВЕСТ
С.А. Табакова, действительный член Международной академии инвестиций и экономики строительства РФ (МАИЭС), к.э.н., вице-президент КО-ИНВЕСТ, президент РОО

Редакция:
А.Р. Бочарова, Д.Г. Гельфер, А.В.Дидковская, Е.П.Кузнецова, О.В.Кузьмичева, Е.В.Малыхина, В.И. Пьянков, Б.В.Синенко, Е.М.Филимонова, Е.И. Флишкина

Разработка программного комплекса:
Б.В.Волков

Маркетинг:
А.С.Березин, генеральный директор КО-ИНВЕСТ
Л.В.Богданова

Представленная в справочнике информация предназначается для использования при определении стоимости замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Данный справочник может быть также использован при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса.

При подготовке справочника использованы проектно-сметные материалы по типовым и индивидуальным проектам жилых домов, средние показатели затрат на привязку типовых проектов, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве. Справочник рассчитан на специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости. Справочник может использоваться владельцами жилой недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости.

УДК 728 (031)

Жил72

ISBN 5-9900040-1-X

© КО-ИНВЕСТ, 2003

Никакая часть материалов, опубликованных в данном справочнике, не может быть перепечатана, включена в автоматизированные системы или воспроизведена в какой-либо иной форме либо с помощью иных средств без предварительного письменного согласования с КО-ИНВЕСТ

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ КО ВТОРОМУ ИЗДАНИЮ V

1. ИНФОРМАЦИОННАЯ ОСНОВА И ПРИНЦИПЫ ПОСТРОЕНИЯ VII

2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ XVII

3. БЛОК-СЕКЦИИ И ЭЛЕМЕНТЫ БЛОКИРОВКИ 1

3.2. Для 3-4 этажных домов 2
3.2.2. Панельные 2
3.3. Для 5-этажных домов 12
3.3.2. Кирпичные 12
3.3.3. Панельные 36
3.4. Для 9-этажных домов 50
3.4.1. Кирпичные 50
3.4.2. Панельные 82

4. ЖИЛЫЕ ДОМА 107
4.1. 1-2 этажные дома 110
4.1.1. Кирпичные 110
4.1.2. Панельные 152
4.1.3. Блочные 160
4.1.4. Деревянные 166
4.1.5. Монолитные 192
4.2. 3-4 этажные дома 194
4.2.1. Кирпичные 194
4.2.2. Панельные 198
4.2.3. Блочные 210
4.3. 5-этажные дома 212
4.3.1. Кирпичные 212
4.3.2. Панельные 222
4.4. 9-этажные дома 230
4.4.1. Кирпичные 230
4.4.2. Панельные 244
4.4.3. Блочные 258
4.5. Дома 10 и более этажей 262
4.5.1. Кирпичные 262
4.5.2. Панельные 264
4.5.5. Монолитные 268

5. САДОВЫЕ ДОМА 271
5.1.1. Кирпичные 274
5.1.4. Деревянные 276

© КО-ИНВЕСТ 2003

6. ПОДВАЛЫ, ЦОКОЛЬНЫЕ ЭТАЖИ, МАНСАРДЫ, ТЕРРАСЫ, ПРИСТРОЙКИ, ВЕРАНДЫ, ТАМБУРЫ 299
6.1.1. Кирпичные 302
ПОДВАЛЫ И ЦОКОЛЬНЫЕ ЭТАЖИ 302
ПРИСТРОЙКИ КАМЕННЫЕ ХОЛОДНЫЕ ОДНОЭТАЖНЫЕ 302
ВЕРАНДЫ ОДНОЭТАЖНЫЕ ОСТЕКЛЕННЫЕ 302
ВЕРАНДЫ, ДВУХЭТАЖНЫЕ ОСТЕКЛЕННЫЕ 304
6.1.4. Деревянные 306
МАНСАРДЫ (СВЕТЕЛКИ) 306
ПРИСТРОЙКИ ДЕРЕВЯННЫЕ ХОЛОДНЫЕ ОДНОЭТАЖНЫЕ 306
ПРИСТРОЙКИ ДЕРЕВЯННЫЕ ХОЛОДНЫЕ ДВУХЭТАЖНЫЕ 308
ВЕРАНДЫ ОДНОЭТАЖНЫЕ ОСТЕКЛЕННЫЕ 308
ВЕРАНДЫ ОСТЕКЛЕННЫЕ, ДЕРЕВЯННЫЕ ОДНОЭТАЖНЫЕ 310
ВЕРАНДЫ НЕОСТЕКЛЕННЫЕ, ДЕРЕВЯННЫЕ ОДНОЭТАЖНЫЕ 310
ВЕРАНДЫ, ДВУХЭТАЖНЫЕ ОСТЕКЛЕННЫЕ 310
ТЕРАССЫ ОТКРЫТЫЕ, ДЕРЕВЯННЫЕ ОДНОЭТАЖНЫЕ 312
ТАМБУРЫ ДЕРЕВЯННЫЕ 314
6.1.5. Монолитные 316
ПОДВАЛЫ И ЦОКОЛЬНЫЕ ЭТАЖИ 316
ПРИСТРОЙКИ КАМЕННЫЕ ХОЛОДНЫЕ ОДНОЭТАЖНЫЕ 316

7. ЭЛЕМЕНТЫ ПРИУСАДЕБНОГО БЛАГОУСТРОЙСТВА 317
7.1. БЕСЕДКИ 320
7.2. ЛЕТНИЕ КУХНИ 322
7.3. КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ 324
7.4. БАНИ 326
7.5. ГАРАЖИ 328
7.6. НАВЕСЫ 331
7.7. САРАИ 332
7.8. ПОГРЕБА 334
7.9. УБОРНЫЕ НАРУЖНЫЕ 336
7.10. ПОМОЙНЫЕ ЯМЫ 338
7.11. ТЕПЛИЦЫ 339
7.12. КОЛОДЦЫ 340
7.13. ОГРАЖДЕНИЯ 341
7.14. ВОРОТА 343
7.15. ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ 344
7.16. БАССЕЙНЫ 345
7.17. СЕПТИКИ 348
7.18. ПОЖАРНЫЕ ПОСТЫ 350
7.19. КОЛОНКИ ВОДОРАЗБОРНЫЕ 352
7.20. ЛАНДШАФТНЫЕ РАБОТЫ 353

8. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ 355
8.1. Регионально-климатические коэффициенты 358
8.2. Стоимостные коэффициенты 360

Предисловие ко второму изданию

1. Кратко о первом издании справочника

Жилые дома являются наиболее массовым видом недвижимости. Подавляющая часть ныне существующего жилья создавалась в последние 40 лет. Именно поэтому, после завершения работы над Справочником Оценщика «Промышленные здания» Ко-Инвест опубликовал первое издание справочника «Жилые дома».

При разработке этого справочника сохранен общий методологический подход, апробированный при подготовке Справочника Оценщика «Промышленные здания». Формат КО-ИНВЕСТ, использованный в данных справочниках предусматривает, что табличная информация в основных разделах содержит как техническое описание, так и стоимостные показатели в уровне цен Московской области, дифференцированные по элементам зданий для нескольких уровней качества проектных решений. В отдельных разделах — таблицы региональных коэффициентов.

В справочнике «Жилые дома» содержится приводимая в одинаковом формате информация не только по зданиям-представителям, но и по отдельным видам блок-секций и элементов блокировки, что позволяет более полно учитывать архитектурно-планировочные особенности оцениваемых объектов.

В качестве исходной информации при разработке справочника использовалась проектно-сметная документация по зданиям различной этажности различных конструктивных систем. Включен широкий спектр поправок, отражающих аналитические зависимости стоимости здания от его объемно-планировочных параметров и конструктивных решений.

Все показатели по капитальным жилым домам приводены в расчете на 1 кв. м общей площади квартир — всего и в том числе по 16 конструктивным элементам и видам инженерного оборудования здания. По большинству зданий-представителей или блок-секций помещен подробный графический материал — планы, фасады, разрезы. В раздел «Рекомендации по использованию» были включены алгоритмы расчета всех видов корректировок, формы расчетных таблиц.

С января 1998г. в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», издаваемом компанией «КО-ИНВЕСТ», публиковались корректирующие коэффициенты к стоимостным показателям первого издания справочника «Жилые дома», учитывавшие инфляцию.

Первое издание справочника «Жилые дома», опубликованное в начале 1998 года, уже 5 лет успешно применяется в оценочной практике. По мнению большинства оценщиков формат справочника, предложенный компанией «КО-ИНВЕСТ», оказался удобным для использования как при оценке эксплуатируемых объектов, так и при оценке незавершенного строительства.

2. Что нового появилось во втором издании

За период времени, прошедший с момента выхода первого издания назрела необходимость в расширении номенклатуры одноэтажных жилых домов в связи с ростом объемов строительства в данном сегменте рынка. Также возникла потребность в расширении справочника за счет включения в него показателей по садовым домам, подвалам, цокольным этажам, мансардам, верандам, пристройкам, тамбурам, а также по многочисленным элементам приусадебного благоустройства.

В связи с этим в раздел 4 справочника добавлены данные по нескольким десяткам типов жилых домов. При разработке справочных показателей по этим домам использован опубликованный в 1982г. сборник норм Министерства Финансов РСФСР и Управления Государственного страхования по Московской области для оценки строений, принадле-

© КО-ИНВЕСТ 2003

жащих гражданам, а также сборник проектов «Гипролеспрома».

На основе названных источников сформирован самостоятельный 5-й раздел по садовым домам.

При оценке жилой недвижимости постоянно возникает необходимость определения стоимости подвалов, цокольных этажей, мансард, веранд, пристроек, тамбуров. Справочная информация по этим элементам отражена в разделе 6.

В новом, 7-ом разделе, «Элементы приусадебного благоустройства» приведена информация о стоимости по 20 элементам приусадебного благоустройства: беседкам, летним кухням и т.д.

В раздел 8 «Корректирующие коэффициенты» введена дополнительная информация о стоимостных коэффициентах, позволяющих учесть отличия конструктивных решений справочного и оцениваемого зданий.

Справочные показатели пересчитаны с уровня цен по состоянию на 01.01.1998г. в уровень цен на 01.01.2003г. При осуществлении этого пересчета были использованы индексы цен, дифференцированные по конструктивным системам и элементам зданий.

В 2002г. был издан справочник «Регионально-экономические коэффициенты стоимости ресурсов, зданий и сооружений» в котором показаны соотношения между ценами в конкретном регионе субъекта Российской Федерации и ценами в Московской области. Причем эти данные приведены за 4 года, что позволяет выявить как их средний уровень, так и динамику изменения во времени.

Второе издание справочника «Жилые дома», рекомендуемое к применению совместно с другими изданиями КО-ИНВЕСТ (ежеквартальным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве», справочником «Регионально-экономические коэффициенты стоимости ресурсов, зданий и сооружений», «Показатели восстановительной стоимости по конструктивным элементам и видам работ», по нашему мнению, послужит надежной основой при проведении работ по оценке жилой недвижимости.

3. О последующих изданиях

Компания «КО-ИНВЕСТ» планирует и в дальнейшем обеспечивать оценщиков достоверной информацией, для чего ею ведется сбор исходных данных по новым типам жилых домов. В частности, в следующее издание сборника планируется включить показатели по монолитным и сборно-монолитным домам при строительстве элитного и массового жилья.

Научные руководители издания:

В.М. ДИДКОВСКИЙ, к.т.н., действительный член МАИЭС

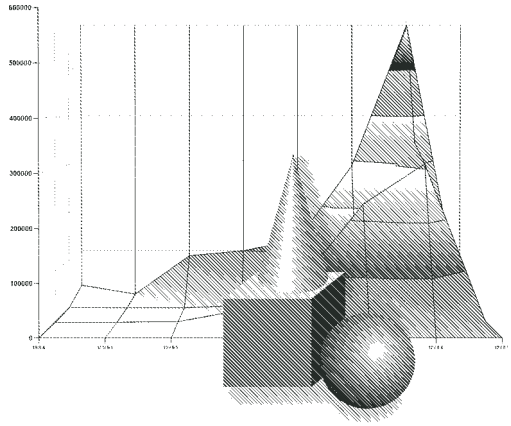
С.А. ТАБАКОВА, к.э.н., действительный член МАИЭС

ИНФОРМАЦИОННАЯ ОСНОВА и ПРИНЦИПЫ построения

1

СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 КУБ.М ОБЪЕМА ЗДАНИЯ, РУБ.

ЗДАНИЕ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ										ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ				
	подземная часть	стены	перегородки и сантехкабины	перекрытия и покрытия	кровля	лестницы, балконы, лоджии	окна, двери	полы	отделка	прочие	лифты	отопление и вентиляция	водоснабжение и канализация	электроосвещение	слаботочные устройства	газоснабжение
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1659,40	348,47	398,26	33,19	99,56	199,13		99,56	116,16	232,32	16,59		49,78		16,59	16,59	33,19
100%	*21,0%*	*24,0%*	*2,0%*	*6,0%*	*12,0%*		*6,0%*	*7,0%*	*14,0%*	*1,0%*		*3,00%*		*1,00%*	*1,00%*	*2,00%*
1852,35	370,47	537,18	37,05	92,62	203,76		92,62	148,19	203,76	18,52		55,57		37,05	18,52	37,05
100%	*20,0%*	*29,0%*	*2,0%*	*5,0%*	*11,0%*		*5,0%*	*8,0%*	*11,0%*	*1,0%*		*3,00%*		*2,00%*	*1,00%*	*2,00%*
1041,95	229,23	187,55	20,84	72,94	135,45		62,52	93,78	145,87	10,42		31,26		10,42	10,42	31,26
100%	*22,0%*	*18,0%*	*2,0%*	*7,0%*	*13,0%*		*6,0%*	*9,0%*	*14,0%*	*1,0%*		*3,00%*		*1,00%*	*1,00%*	*3,00%*
1543,62	324,16	385,91	46,31	92,62	169,80		92,62	123,49	185,23	15,44		30,87		30,87	15,44	30,87
100%	*21,0%*	*25,0%*	*3,0%*	*6,0%*	*11,0%*		*6,0%*	*8,0%*	*12,0%*	*1,0%*		*2,00%*		*2,00%*	*1,00%*	*2,00%*



КО-ИНВЕСТ®
117943 Москва
пр-т Вернадского,
29, офис 1311
(095) 133-25-31, 133-27-11,
факс (095) 133-25-98
E-mail: appraisal@coinvest.ru
http://www.coinvest.ru

© КО-ИНВЕСТ 2003

Раздел 1.

Информационная ОСНОВА и ПРИНЦИПЫ построения

ИНФОРМАЦИЯ существует в виде данных, представляющих собой набор конкретных значений, количественных или качественных параметров, характеризующих тот или иной объект. Данные становятся информацией, когда они являются новыми для получателя, позволяют устранять неопределенность сложившейся ситуации, необходимы для принятия решения.

Российская архитектурно-строительная энциклопедия, 1996.

© КО-ИНВЕСТ 2003

1. Информационная основа и принципы построения

1.1. Информационная основа для разработки справочника

Информационной основой справочника явились: проектно-сметная документация по типовым и индивидуальным проектам жилых домов; укрупненные показатели восстановительной стоимости и стоимости строительно-монтажных работ; различные виды нормативов; данные о средних показателях затрат на привязку типовых проектов, информация об индексах цен в строительстве.

При формировании блока стоимостных показателей по элементам зданий и по жилым домам справочника в качестве первичной информации использованы разработки институтов ЦНИИЭП жилища, ЦНИИЭП граждансельстроя, Мосгражданпроекта, Гипролеспрома, Центрального института типового проектирования, а также нормы Минфина РСФСР и Управления Государственного страхования по Московской области для оценки строений, принадлежащих гражданам.

1.2. Назначение и сфера применения справочника

Представленная в справочнике информация предназначается для использования при определении стоимости замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты, незавершенные строительством. Данный справочник может быть также использован при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса.

Основной сферой применения справочника является преобладающая часть регионов Российской Федерации. Учитывая сопоставимость технических решений жилых зданий, справочник может использоваться и при проведении оценок их стоимости в других странах Содружества Независимых Государств, в Латвии, Литве и Эстонии.

1.3. Круг пользователей

Справочник рассчитан на специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости, получивших базовое образование в центрах обучения данной профессии, в строительных академиях и ВУЗах, на строительных факультетах других вузов. Справочник может использоваться владельцами жилой недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости.

1.4. Использование блок-секционного метода расчета справочных показателей

В основу создания номенклатуры многоэтажных жилых зданий-аналогов положен блок-секционный метод проектирования, дающий возможность компоновать из блок-секций и элементов блокировки дома различной конфигурации и протяженности с различным набором квартир, с различными вариантами планировочного решения первого этажа (с колясочными, электрощитовыми, сквозными проходами, проездами и т.п.).

Серии жилых домов имеют в своем составе дома-представители и блок-секции различной конфигурации с различным набором квартир, а именно: рядовые, торцовые, поворотные с внутренними и наружными углами под 135°, угловые (под углом 90°) или торцово-поворотные, к которым могут примыкать смежные секции под углом 90°.

Вариантность положения блок-секций в застройке обеспечивается наличием в проектах различных элементов блокировки, а также вариантов планировочного решения первого этажа.

По каждому проекту-аналогу, составленному из блок-секций и элементов блокировки, приведены следующие данные: номер (код) проекта, состав блок-секций и элементов блокировки, их коды.

1.5. Учет типологических особенностей зданий

Типологические особенности зданий-аналогов характеризуются следующими показателями: этажность; планировочный тип (коттедж-дом на 1 семью, блокированный, секционный, коридорный); число квартир; типы квартир, их площадь; площадь балконов, лоджий; общая площадь и объем на здание; площадь подвала или технического этажа.

Однотипные квартиры, маркированные буквой "А", относятся к малым квартирам, маркированные буквой "Б" — к большим квартирам.

Основная конструктивная характеристика зданий определяется:

а) материалом несущих стен (крупнопанельные, кирпичные, блочные, монолитные, деревянные);

б) конструктивной схемой зданий (с поперечными или продольными несущими стенами);

в) шагом и пролетами основных несущих конструкций.

Отделка здания характеризуется: видом отделки фасадов; характером внутренней отделки стен и перегородок; типом полов; типом оконных переплетов.

Инженерное оборудование характеризуется: типом систем водоснабжения, канализации, отопления и вентиляции; наличием лифтов, мусоропроводов и др.

Проекты-аналоги предусматривают варианты различных видов отделки наружных панелей и вариантов решений ограждений лоджий и балконов, варианты отделки внутренних стен, потолков и перегородок, а также различные конструктивные решения санузлов (сантехкабины, или из отдельных плоских элементов), заполнения проемов (со спаренными переплетами, с двойным или тройным остеклением и с раздельными переплетами), кровли (совмещенная с внутренним водостоком и с теплым или холодным чердаком, совмещенные с неорганизованным водостоком).

Изменение динамики стоимости зданий рассматривается в разрезе нескольких наиболее характерных конструктивных систем, отличающихся применением различных видов основных материалов в несущих и ограждающих конструкциях (см. таблицу 1.1).

1.6. Дифференциация стоимостных показателей по классам качества зданий

В связи с невозможностью размещения в составе справочников оценщика детализированной информации о качестве всех конструктивных элементов здания и видов его инженерного оборудования, в данном справочнике в порядке постановки вопроса и в качестве базы для дискуссии специалистов вводятся три класса качества зданий: экономичный; средний; улучшенный (см. таблицу 1.2 на следующей странице).

1.7. Форматы представления справочной информации по блок-секции и жилому дому

По каждому из зданий- аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели сто-

Таблица 1.1.
Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

© КО-ИНВЕСТ 2003

Таблица 1.2.
Основные признаки классов качества отделки жилых зданий

Наименование признаков	Классы качества		
	Э	С	У
1. Фасады зданий			
- отделка фасадов наиболее долговечными материалами, повышающими их эстетический уровень;			+
- то же с отделкой фактурным слоем бетона или покрытием красками;		+	
- то же без отделки с расшивкой (покраской) швов	+		
2. Цоколи зданий			
- с облицовкой плиткой кабанчик;			+
- с фактурным слоем из декоративного бетона;		+	
- то же без отделки	+		
3. Окна и балконные двери			
- с раздельными переплетами и тройным остеклением;			+
- со спаренными переплетами с покрытием масляными красками;		+	
- то же с покрытием эмалью	+		
4. Внутренняя отделка стен перегородок и потолков			
- оклейка тиснеными обоями;			+
- оклейка улучшенными обоями;		+	
- клеевая покраска стен и потолков	+		
5. Полы в комнатах и коридорах			
- из паркета			+
- из паркетной доски или реечных щитов;		+	
- дощатые из линолеума	+		
6. Инженерное оборудование			
- сантехкабины заводской сборки с облицовкой плиткой на всю высоту;			+
- сантехкабины с облицовкой панелей на 1,2 м со сборкой по месту;		+	
- сантехкабины из панелей россыпью с масляной покраской панелей;	+		

имости на 1 кв.м. общей площади здания. Показатели стоимости приведены в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах. По преобладающей части зданий содержится графическая информация.

В первой графе “Наименование и общая характеристика зданий” таблиц разделов 3 и 4 приведена информация о площади одной квартиры каждого типа. Отметим, что в состав этой площади не входят площади лоджий, балконов, веранд, террас.

В третьей графе указанных таблиц приведены показатели общей площади квартир, при определении которой в соответствии со СНиП 2-08.01-89* “Жилые здания” включены и площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для балконов и террас - 0,3; для веранд и холодных кладовых - 1,0.

В четвертой графе указанных таблиц приводятся особенности конструктивного решения, которое определяется:

а) материалом несущих стен (крупнопанельные, кирпичные, блочные, монолитные, деревянные);

б) конструктивной схемой зданий (с поперечными или продольными несущими стенами);

в) шагом и пролетами основных несущих конструкций (см. графические материалы к разделам).

В пятой графе указан класс конструктивной системы. Разделение всех зданий-аналогов на конструктивные системы является авторской разработкой компании «Ко-Инвест» и связано с неравномерным ростом цен на основные конструкционные материалы. Так, все здания-аналоги разделены на 7 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях (см. табл. 1.1).

В шестой графе указаны варианты класса качества по которым далее приводятся показатели стоимости замещения.

В седьмой графе приведены показатели стоимости замещения в целом по блок-секции или жилому дому.

С восьмой по семнадцатую графы приведены показатели стоимости замещения по основным конструктивным элементам здания,

С восемнадцатой по двадцать третью графы приведены показатели стоимости замещения по элементам инженерного оборудования.

1.8. Круг учитываемых затрат

В справочных показателях стоимости, включенных в разделы 3, 4, 5, 6 и 7, учтен следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов-представителей;

б) текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных расценок 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат.

в) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др., (более детальная информация содержиться в разделе 2).

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Так в фонде оплаты труда рабочих учтены:

а) надбавки к тарифным ставкам и окладам; вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;

б) выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;

в) надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;

г) суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы и обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;

д) полевое довольствие;

е) оплата дополнительных отпусков;

ж) оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера, в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;

з) другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда.

В справочных показателях стоимости жилых домов не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

а) содержание временной связи;

б) затраты на первичную очистку от снега;

в) затраты на снегоборьбу;

г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;

д) затраты на командирование работников;

е) затраты, связанные с подвижным характером работы;

ж) затраты на авиатранспорт;

з) затраты на перебазирование подрядных организаций;

и) дополнительные затраты,связанные с выполнением работ вахтвым методом;

к) затраты на оргнабор рабочих и др.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики введут специальную поправку на уровень прочих затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

1.9. Алгоритм расчета справочных стоимостных показателей

В качестве ресурсной основы для пересчета стоимости в текущий уровень цен и для определения региональных коэффициентов уровня стоимости использованы ресурсно-технологические модели КО-ИНВЕСТ по 90 группам ресурсов, по 7 классам конструктивных систем зданий и по 63 конструктивным элементам и видам работ.

© КО-ИНВЕСТ 2003

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в текущий уровень стоимости (на 1 января 2003 года) произведено следующим образом:

$$С_с = С_{84} \times К_{пз} \times И_{01.98/84},$$

где:

$С_с$ - стоимостные показатели, приведенные в разделах 3 и 4 справочника;

$С_{84}$ - показатели стоимости строительства зданий для базового региона (Московской области), включающие в себя все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления в уровне сметных норм и цен 1984 г.;

$К_{пз}$ - коэффициент, учитывающий средний уровень доначислений к стоимости прямых затрат,накладных расходов и прибыли;

$И_{01.03/84}$ - индексы текущих цен на строительно монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2003г по сравнениюс уровнем сметных цен на 01.01.1984г. При формировании разделов 3 и 4 указанные индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен на строительно-монтажные работы на 1 января 2003 г. по сравнению со сметными ценами 1984 г. разработаны на основании “Основных положений расчета индексов цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры”, согласованных с Госстроем СССР и утвержденных Госкомстатом СССР 15.05.91г., а также результатов статистических наблюдений за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве.

1.10. Формирование блока корректирующих коэффициентов

При формировании блока корректирующих коэффициентов, учитывающих климатические особенности в различных регионах Российской Федерации (раздел 8.1 справочника), в качестве первичной информации использованы разработки указанных выше институтов, а также исходные материалы по объектам-представителям, принятым в регионах для разработки укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС) по методике ЦНИИЭУС, утвержденной Госстроем России.

Формирование блока регионально-экономических коэффициентов уровня стоимости строительства публикуемых в изданиях КО-ИНВЕСТ из серии «Справочник оценщика» (ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», «Регионально-экономические коэффициенты стоимости ресурсов, зданий и сооружений», «Показатели восстановительной стоимости по конструктивным элементам и видам работ»), произведено с помощью программного комплекса КО-ИНВЕСТ на основе результатов государственного статистического наблюдения за средним уровнем цен в строительстве в регионах-субъектах Российской Федерации.

Региональные коэффициенты для территорий, расположенных севернее Полярного круга, установлены в размере, превышающем на 20% размер коэффициента, рассчитанного КО-ИНВЕСТ для части региона Российской Федерации, расположенной южнее Полярного круга (по аналогии с решением по этому вопросу, принятым в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений).

Корректирующие коэффициенты и поправки, учитывающие различия в объемно-планировочных и конструктивных решениях представлены в разделах 2 и 8 справочника.

1.11. Кодировка и сокращения

В первой графе таблиц разделов 3 и 4 над наименованием жилого дома, блок-секции или элемента блокировки приводится четырехразрядный код, предназначенный для использования при ссылках в отчетах об оценке на источник справочной информации о восстановительной стоимости.

Например:

0. 0. 0. 00.

↙ ↓ ↓ ↘

раздел справочника — подраздел — основной материал стен — порядковый номер

1 - кирпич
2 - панели
3 - крупные блоки
4 - дерево
5 - монолит

Кроме указанного четырехразрядного кода в ссылке на справочник необходимо указывать также класс качества отделки (Э, С, или У) (см. таблицу. 1.2.). С учетом этого код будет иметь вид: 0.0.0.00.0., например:

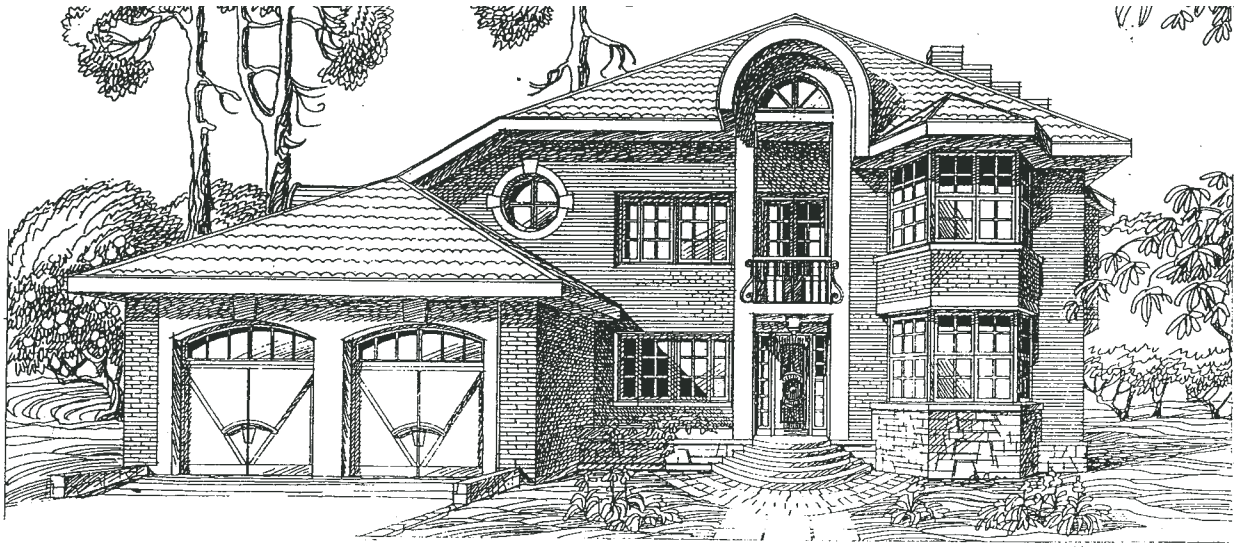
4. 2. 1. 02. С

Список условных сокращений

При подготовке табличных материалов разделов 3-7 введены и используются следующие сокращения:

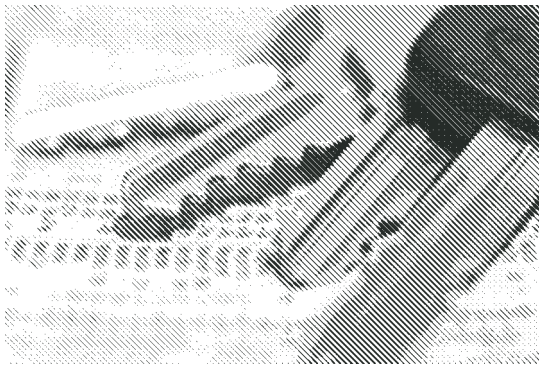
Полное наименование материала	Принятое сокращение
Алюминий	ал.
Асбестоцемент	ац
Асфальт	асф.
Асфальтобетон	аб
Бетон, монолитный бетон	бет.
Бутобетон	бут.-бет.
Гипсобетон	гб
Дерево	дер.
Кирпич	кирп.
Керамзитобетон	кб
Линолеум	лин.
Металл	мет.
Монолитный железобетон	мжб
Сборный железобетон	сжб
Сталь	ст.
Стальной профилированный настил	профнаст.

© КО-ИНВЕСТ 2003



РЕКОМЕНДАЦИИ

2 по использованию



КО-ИНВЕСТ®
117943 Москва
пр-т Вернадского,
29, офис 1311
(095) 133-25-31, 133-27-11,
факс (095) 133-25-98
E-mail: appraisal@coinvest.ru
http://www.coinvest.ru

© КО-ИНВЕСТ 2003

Раздел 2.

РЕКОМЕНДАЦИИ по использованию

ЭТОТ РАЗДЕЛ справочника является принципиально важным для работы оценщика. Приступая к практической работе по выбору объекта-аналога, определению состава и величины корректировок и расчету скорректированной величины стоимости оцениваемого жилого дома, целесообразно предварительно досконально ознакомиться со всеми пунктами, формами и таблицами, включенными в состав “Рекомендаций по использованию”.

© КО-ИНВЕСТ 2003

2. Рекомендации по использованию

2.1. Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

а) подготовить исходные данные об оцениваемом здании;

б) подобрать справочное здание- аналог из таблиц, приведённых в разделе 4, и выписать из него все технические параметры и справочные стоимостные показатели (или рассчитать справочные технические показатели, используя справочные данные по блок-секциям и элементам блокировки, приведенные в разделе 3);

в) определить номенклатуру корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости;

г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;

д) произвести расчёты стоимости здания на основе показателей пунктов “б” и “г”.

2.2. Состав исходных данных для оценки

Исходные данные об оцениваемом здании рекомендуется подготовить в следующем составе:

- o Регион (республика, область, город).
- o Год ввода в эксплуатацию.
- o Тип здания (по материалу стен).
- o Объёмно-планировочные параметры:
  - общая площадь квартир, кв.м;
  - объём, куб. м;
  - этажность;
  - число секций;
  - число квартир;
  - средняя общая площадь квартиры, кв.м;
  - длина и ширина дома, м;
  - площадь балконов и лоджий, кв.м;
  - высота этажа, м;
  - объем подвала, куб. м;
  - объем технического этажа,куб.м;
- o Преобладающие материалы:
  - наружных стен;
  - внутренних стен;
  - перекрытий;
  - перегородок;
  - заполнение оконных и дверных проемов;
  - кровли;
  - полов;
  - отделки: наружной; внутренней.
- o Класс конструктивной системы здания.
- o Особенности инженерного оборудования здания.
- o Класс качества здания.

2.3. Методы определения исходных данных

Общая площадь квартир дома и объем здания должны определяться в соответствии со строительными нормами и правилами “ Жилые здания” СНиП 2.08.01-89*, включенными в состав нормативного документа Минстроя России (см. в конце раздела выписку из указанного нормативного документа).

В соответствии со СНиП 2.08.01-89 * площадь квартир следует определять как сумму площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров.

При определении общей площади следует различать общую площадь квартир жилых зданий, которая определяется как сумма общих площадей квартир этих зданий, при том общую площадь квартир следует определять как сумму площадей их помещений с учетом площадей лоджий, балконов, веранд, террас, подсчитываемых с понижающими коэффициентами:

для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовок - 1,0.

Высота этажа для многоэтажных зданий указывается от пола до пола следующего этажа. Для одноэтажных зданий в качестве высоты этажа принимается высота “в свету” - от пола до потолка.

Класс конструктивной системы здания устанавливается путем сопоставления исходных дан-

ных о преобладающем материале конструкций с показателями классификационной таблицы 1.1.

Класс качества здания устанавливается путём сопоставления имеющейся информации по оцениваемому объекту с классификационной таблицей 1.2.

2.4. Подбор здания-аналога

Подбор справочного здания-аналога производится следующим образом:

а) просматривается оглавление разделов 4, 5, : и 7, выбирается их подраздел, соответствующий оцениваемому зданию по этажности и основному материалу стен;

б) просматриваются технические описания зданий-аналогов выбранного подраздела и из них отбирается здание-аналог с планировочными решениями, наиболее близкими к оцениваемому зданию;

в) принимается решение о выборе класса качества здания-аналога с учетом класса качества оцениваемого здания.

2.5. Определение справочной стоимости здания-аналога на основе показателей по блок-секциям и элементам блокировки

Справочные показатели по зданию-аналогу могут быть сформированы также на основе показателей по блок-секциям и элементам блокировки, приведенным в разделе 3. При этом удельные стоимостные показатели по каждой из граф таблиц на нечетных страницах разделов 3 рассчитываются по формуле :

$$\overline{C_3} = \left[\sum_{i=1}^{n} C_{БСi} + \sum_{j=1}^{m} C_{ЭБj} \right] \times \frac{1}{\sum_{i=1}^{n} S_{БСi} + \sum_{j=1}^{m} S_{ЭБj}}$$

где

C_3 - расчетная справочная величина стоимости здания составленного из блок-секций и элементов блокировки, руб на 1 кв.м общей площади квартир;

$C_{БСi}$ - справочные показатели стоимости i - ой блок-секции, отобранной из соответствующей графы таблиц раздела 3, руб на 1 блок-секцию;

$C_{ЭБj}$ - то же для j-го элемента блокировки, руб на 1 элемент блокировки;

n - суммарное количество блок-секций в жилом доме, включая рядовые, торцевые, угловые, поворотные и др. виды секций;

m - суммарное количесство элементов блокировки в жилом доме, включая различные виды объемных и плоских элементов блокировки.

$S_{БСi}$ - общая площадь квартир рассматриваемого i-ого вида блок-секции, указанная в третьей графе таблиц раздела 3, кв. м;

$S_{ЭБj}$ - общая площадь j-ого вида рассматриваемого элемента блокировки, указанная в третьей графе таблиц раздела 3 (для плоских элементов блокировки этот показатель отсутствует) , кв.м.

При определении состава блок-секций и элементов блокировки рекомендуется ориентироваться на графический материал по схемам компоновки аналогичных многосекционных домов соответствующей серии, приводимых в графическом материале соответствующего раздела 4, а также на детальные планы соответствующих блок-секций и элементов блокировки, приводимые в разделе 3.

При заполнении табл. 2.1 часть информации о зданиях-аналогах может быть извлечена из описаний, приведенных на страницах в разделах 3 и 4 , а часть - из графических материалов, приложенных в указанных разделах.

2.6. Принципы подхода к корректировке справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного жилого здания предусмотрена возможность корректировки справоч- ных показателей, учитывающих неко- торое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно -планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономи- ческим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства*). Предусматривается введение поправок как в обсолютном выражении, так и в виде корректи- рующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

*) *Имея в виду, что справочные показатели по объектам-аналогам рассчитаны на районы с расчетной зимней температурой (tн) - 30° С.*

© КО-ИНВЕСТ 2003

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-аналогов (см. табл. 2.1).

Выявление факторов изменения стоимости здания производится в последовательности:

1. Устанавливаются различия в объемно-планировочных решениях и конструктивных решениях, в отделке и в инженерном оборудовании домов, в условиях строительства.

2. На основании анализа (по табл. 2.1) выявляются факторы, вызывающие изменение сметной стоимости 1м^2 общей площади дома.

Таблица 2.1

Сопоставление параметров оцениваемого здания и зданий-аналогов

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. Измерения	Оцениваемое здание	Здания-аналоги	
			код…	код…
1.	**Район расположения (республика, регион, населенный пункт)**			
2.	**Объемно-планировочные параметры**			
2.1	Количество этажей			
2.2	Высота этажа, м			
2.3	Число секций			
2.4	Число квартир			
2.5	Строительный объем, куб.м			
2.6	Общая площадь квартир, м^2			
2.7	Средняя общая площадь квартиры, м^2			
2.8	Длина дома, м			
2.9	Ширина дома, м			
2.10	Площадь балконов и лоджий, м^2			
3.	**Преобладающий материал:**			
	- наружных стен			
	- внутренних стен			
	- перекрытий			
	- перегородок			
	- окон			
	- дверей			
	- кровли			
	- полов			
	- наружной отделки			
	- внутренней отделки			
4.	**Класс конструктивной системы здания**			
5.	**Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)**			
6.	**Расчетное сопротивление грунта (кГс/см2)**			
7.	**Район сейсмичности (кол-во баллов)**			
8.	**Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования**			
	- отопление , вентиляция			
	- водоснабжение холодное			
	- водоснабжение горячее			
	- канализация			
	- отопление			
	- электроосвещение			
	- слаботочные устройства			
	- газоснабжение			
	- лифты			
9.	**Класс качества здания**			

К факторам увеличения стоимости относятся:

а) улучшение планировочных решений квартир (устройство дополнительных подсобных помещений в квартирах, увеличение площади балконов, лоджий, устройство в доме колясочных, проходов (проездов);

б) применение более качественного материала покрытия полов;

в) улучшение качества внутренней и наружной отделки домов.

г) применение улучшенных типов санитарно-технического оборудования;

д) наличие более сложных грунтовых условий и сейсмичность района строительства более 6 баллов.

2.7. Поправки на отличия в объемно-планировочных решениях

3. Изменение стоимости 1м^2 общей площади квартир рассчитывается с использованием установленных закономерностей влияния на неё:

- средней общей площади квартир (принимается согласно табл. 2.3) ;
- протяженности дома (табл.2.4) ;
- типа дома по числу квартир и секций (табл. 2.5) ;
- ширины корпуса (табл. 2.6 и 2.7) ;
- планировочного расположения лестниц (табл. 2.8 и 2.9);
- числа этажей (табл. 2.10);
- высоты этажа (табл. 2.11).

2.8. Поправки на отличия в конструктивных решениях

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в табл. 2.12 и 2.13.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (Со) рассчитывается по формуле

$$C_o = C_c \cdot \frac{\varphi_o}{\varphi_c}$$

где Со и Сс - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения;

φ_c и φ_o - ценностные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания, сооружения (см. раздел 8.2)

Фундаментные поправки определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 2,5 кгс/см2.

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении следует учитывать поправки, приведенные в табл. 2.12 и 2.13.

В случае устройства свайных фундаментов вместо ленточных следует учитывать поправки на устройство свайных фундаментов сеч. 30 х 30 см при разной длине свай и несущей способности, (табл. 2.12 и 2.13).

2.9. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Регионально-климатические поправки определяются с помощью раздела 5.1 справочника.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике :

$$К_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

где

α_c , α_j - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта (табл. 2.2).

Таблица 2.2

Сейсмичность в баллах	α для зданий	
	кирпичных	панельных
1	2	3
6	1	1
7	1,03	1,022
8	1,065	1,027
9	1,145	1,103

© КО-ИНВЕСТ 2003

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($К_{пз}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$К_{пз} = \frac{П}{1.20},$$

где

П - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства жилого здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль (форма для расчета этого показателя приведена в табл. 2.14.);

1.20 - охарактеризованное выше со отношение, учтенное в разделах 3,4 и 5 справочника.

Региональные поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводится соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. В качестве ориентира для назначения зонально- экономической поправки могут использоваться зональные коэффициенты уровня стоимости в рассматриваемом регионе по отдельным зонам, применявшимся до 1991 г.

Интегральный территориально- экономический корректирующий коэффициент ($К_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$К_{терр-эк} = К_{рег-эк} \text{ г } К_{зон-эк} ,$$

где

$К_{рег-эк}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в указанных выше изданиях из серии «Справочник оценщика»;

$К_{зон-эк}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2003 г. ($К_{инфл}$) рассчитывается по формуле

$$К_{инфл} = \frac{И_{о}}{И_{01.98}},$$

где

$И_{о}$ и $И_{01.98}$ - рассчитанные к одной и той же базе (например, к сметным ценам на 01.01.1984 г. или к ценам на 01.01.2000 г.) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2003 г. (см. ежеквартальные информационно аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ “Индексы цен в строительстве”).

2.10. Сводные показатели стоимости с учетом всех видов поправок

Перечисленные корректирующие показатели объединяются в две группы:

первая группа - поправки, выраженные в рублях на 1 кв.м общей площади квартир (+ увеличение, - уменьшение);

вторая группа - поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Результаты учета корректировок справочной стоимости по зданиям-аналогам и расчета полной восстановительной стоимости оцениваемого здания рекомендуется свести в таблицу (см. табл. 2.15).

Таблица 2.3

Зависимость стоимости 1м² общей площади дома от средней общей площади квартир

Типы домов	Уменьшения (увеличение) стоимости (в %) на каждый 1м² увеличения (уменьшения) средней общей площади квартир при их размере, м2								
	25-30	31-35	36-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-100	101 и более
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Многоэтажные с лифтами	1,2	0,95	0,8	0,7	0,65	0,6	0,55	0,5	-
4-5-этажные без лифтов	1,1	0,9	0,75	0,65	0,6	0,55	0,5	0,45	-
2-этажные секционные	1,65	1,35	1,05	0,85	0,65	0,5	-	-	-
2-этажные блокированные с квартирами в двух уровнях	-	-	0,95	0,9	0,85	0,7	0,6	0,5	0,3
Одноэтажные двухквартирные блокированные	-	-	1,2	1,15	0,95	0,75	0,65	0,55	0,35
Одноэтажные одноквартирные	-	-	1,25	1,2	1	0,8	0,7	0,6	0,4

Таблица 2.4
Отрицательная величина стоимости 1м² общей площади жилых домов при различной их протяженности

Протяженность домов, м	Уровень стоимости, %, при этажности домов		Протяженность домов, м	Уровень стоимости, %, при этажности домов	
	4-5	9 и более		4-5	9 и более
1	2	3	4	5	6
25	102	104,5	85	99,1	99,42
35	101,2	102,7	95	98,9	99,1
45	100,6	101,2	105	98,7	98,8
55	100	100,6	125	98,5	98,5
65	99,7	100	145	98,3	98,3
75	99,4	99,7	-	-	-

Таблица 2.5
Зависимость стоимости 1м² общей площади жилых домов от типа дома, числа квартир и секций

Типы домов	Единица измерения	Уровень стоимости, %, при числе квартир или секций				
		1	2	3	4	более 4
1	2	3	4	5	6	7
Секционные 2-этажные	Секция	100	96	93	91,5	90,7
Усадебные 2-этажные с квартирами в двух уровнях	Квартира	100	96	94	92	90,5
Одноэтажные с мансардой	Квартира	100	95	-	-	-
Одноэтажные	Квартира	100	92	89	86	85

Таблица 2.6
Зависимость стоимости 1м² общей площади многоквартирных жилых домов от ширины корпуса

Ширина корпуса, м	Уровень стоимости , %, при этажности домов			
	с поперечными несущими стенами		с продольными несущими стенами	
	4-5	9 и более	4-5	9 и более
1	2	3	4	5
9	102,8	103,7	103,2	104
10	101,1	101,5	101,5	101,8
11	100	100	100	100
12	99,2	99,1	98,5	98,4
13	98,7	98,6	97,5	97,5

Таблица 2.7
Уровень стоимости 1м² общей площади одно-двухквартирных жилых домов при различной ширине корпуса

Ширина корпуса, м	Изменение стоимости, %, в домах					
	с поперечными несущими стенами			с продольными несущими стенами		
	одноквар-тирных	блокированных		одноквар-тирных	блокированных	
		одноэтаж-ных	с квартирами в двух уровнях		одноэтаж-ных	с квартирами в двух уровнях
1	2	3	4	5	6	7
7,2	102,3	102,6	102,9	102,3	102,7	103
9	101,1	101,3	101,5	101,1	101,4	101,6
9,6	100,5	100,6	100,7	100,5	100,7	100,8
10,8	100	100	100	100	100	100
12	99,5	99,4	99,3	99,5	99,4	99,3
13,2	99,2	99	98,8	99,2	99	98,9

© КО-ИНВЕСТ 2003

Таблица 2.8
Уровень стоимости 1м² общей площади 9-этажных жилых домов со светлой лестницей при различной ширине корпуса (в %)

Ширина дома, м	В домах	
	с частым и широким шагом поперечных несущих стен	с внутренней продольной несущей стеной
1	2	3
9	103,7	104,2
10	101,5	101,8
11	100	100
12	99,1	98,4
13	98,6	97,5

Таблица 2.9
Уровень стоимости 1м² общей площади с лестницей в центре плана при различной ширине корпуса

Ширина дома, м	Стоимость 1м2 общей площади, %
1	2
13	100
14	99,1
15	98,3

Таблица 2.10
Поправки к стоимости 1м² общей площади на различие в количестве этажей и на различие количества квартир на этаже

а) Многосекционные дома с 4-мя квартирами на этаже при средней площади квартир (55-57 м2)

в % на 1м2 общей площади

Количество этажей в справочном объекте-аналоге	При увеличении числа этажей		При уменьшении числа этажей	
	на 1 этаж	на 2 этажа	на 1 этаж	на 2 этажа
1	2	3	4	5
9	-0,8	-	1,6	2,5
12	-1	-	1,9	-
16	-0,7	-	2,4	3,1

б) Односекционные дома с разным количеством квартир на этаже

средняя общая площадь квартир 55-57 м2

	Единица измерения	Этажность						
		9			12		16	
		Количество квартир на этаже						
		4	6	8	4	8	8	18 трилист-ник
1	2	3	4	5	6	8	9	10
Стоимость 1м2 общей площади	%	0	-4,5	-6,5	0	-8,5	0	-2,5

Таблица 2.11
Поправка к стоимости 1м² общей площади на изменение высоты этажа по сравнению с базисной высотой этажа 2,8 м

в % к справочной стоимости

Высота этажа, м	2,7	2,8	3	3,3	3,6	4	4,2
Поправки в %	-1,3	-	2,6	6,5	10,4	15,6	18,2

**РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ**

Таблица 2.12

КОНСТРУКТИВНЫЕ ПОПРАВКИ ДЛЯ КИРПИЧНЫХ ДОМОВ

добавлять (+) или уменьшать (-) к базовой стоимости строительства, руб. на 1м² общей площади

Наименование изменяемых конструкций и видов работ	В ценах на 01.01.2003г. для домов этажностью	
	5эт.	9 эт.
1	2,00	3,00
А. Фундаменты *)		
1. При устройстве ленточных фундаментов :		
- в мокрых грунтах (100%)	32,43	19,96
- в сухих грунтах с расчетным давлением:		
1,5 МПа (кГс/см2)	40,34	
2,0 -"-	32,77	25,21
При увеличении глубины заложения на каждые 30 см сверх		
- 2,65 м	42,86	
- 2,90 м		30,25
2. При устройстве свайных фундаментов сеч. 30 х 30 , безростверковых со средней несущей способностью :		
25 т при длине свай 5 м	121,16	126,67
- надбавка на каждый 1 м длины сверх	30,29	26,16
30 т при длине свай 5 м	85,36	108,77
- надбавка на каждый 1 м длины сверх	26,71	23,41
40 т при длине свай 5 м	44,06	96,38
- надбавка на каждый 1 м длины сверх	20,93	22,03
Б. Наружные стены		
1. При замене наружных стен из кирпича толщиной 640 мм на кладку стен с облицовкой керамическим лицевым кирпичом	97,04	103,58
2. При замене терразитовой штукатурки цоколя на облицовку плиткой "кабанчик"	17,69	11,25
В. Полы		
1. При замене в жилых комнатах и коридорах дощатых полов:		
- на полы из линолеума (кроме 1 этажа)	60,64	52,81
- на полы из линолеума - ковер на комнату	145,53	150,61
- на полы из реечных щитов	162,58	179,36
- на полы из паркетной доски	151,50	138,88
- на полы из штучного букового паркета	176,75	146,45
- на полы из штучного дубового паркета	208,31	176,75
- на полы из щитового березового паркета	284,07	273,97
Г. Внутренняя отделка		
1. При замене мокрой штукатурки:		
- на облицовку листами сухой штукатурки	10,37	8,06
- на облицовку листами гипсокартонными	70,52	68,44
- на облицовку панелей (кух., с/узлы) керамической плиткой вместо масляной покраски	33,43	25,08
2. При замене клеевой окраски стен потолков:		
- на оклейку улучшенными обоями	23,42	23,42
- на оклейку тиснеными обоями	74,94	114,74
3. При замене эмалевой окраски деревянных поверхностей:		
- на масляную окраску	8,81	12,34
- на облицовку ПХВ декоративной пленкой	12,61	10,51
- на офанеровку дверей шпоном	96,68	54,64
Д. Окна, балконы, лоджии		
1. При замене оконных и балконных блоков с раздельными переплетами на блоки со спаренными переплетами	-23,65	-21,50
2. При замене ограждений балконов ж/бетонных на экраны из армостекла	-52,19	-26,10
3. При замене облицовки экранов балконов, лоджий не глазурованной плиткой на окраску кремнийорганической краской	-2,41	-2,41

© КО-ИНВЕСТ 2003

Таблица 2.13

КОНСТРУКТИВНЫЕ ПОПРАВКИ ДЛЯ ПАНЕЛЬНЫХ, БЛОЧНЫХ, МОНОЛИТНЫХ ДОМОВ

добавлять (+) или уменьшать (-) к базовой стоимости строительства, руб. на 1м² общей площади

Наименование изменяемых конструкций и видов работ	В ценах на 01.01.2003г. для домов этажностью	
	5эт.	9 эт.
1	2	3
А. Фундаменты		
1. При устройстве ленточных фундаментов :		
- в мокрых грунтах (100%)	47,39	24,94
- в сухих грунтах с расчетным давлением:		
1,5 МПа (кГс/см2)	110,92	45,38
2,0 -"-	50,42	30,25
При увеличении глубины заложения на каждые 30 см сверх	68,07	43,87
- 2,33 м		
- 2,97 м	85,71	37,81
2. При устройстве свайных фундаментов сеч. 30 х 30 , безростверковых со средней несущей способностью :		
25 т при длине свай 5 м	99,13	104,64
- надбавка на каждый 1 м длины сверх	27,54	30,29
40 т при длине свай 5 м	57,83	74,35
- надбавка на каждый 1 м длины сверх	33,04	27,54
50 т при длине свай 5 м	45,43	48,19
- надбавка на каждый 1 м длины сверх	24,78	19,28
Б. Наружные стены		
1.При отделке наружных стеновых панелей :		
- кремнеорганическими красками	54,11	120,71
- фактурным слоем из декоративного бетона	98,65	157,38
- плиткой типа " Брекчия"	61,09	94,86
- плиткой типа "Ирис"	118,97	212,22
- стеклянной плиткой	131,83	189,71
- плиткой типа "Кабанчик"	167,20	278,14
- плиткой крупноразмерной типа "Кучинская"	167,20	299,04
- при облицовке цоколя плиткой типа "Кабанчик"	11,25	20,90
В. Полы		
1. При замене в жилых комнатах и коридорах дощатых полов:		
- на полы из линолеума (кроме 1 этажа)	68,46	60,64
- на полы из линолеум-ковер на комнату	82,15	166,26
- на полы из реечных щитов	183,23	175,49
- на полы из паркетной доски	164,13	161,60
- на полы из штучного букового паркета	179,28	171,70
- на полы из штучного дубового паркета	189,38	184,33
- на полы из щитового березового паркета	282,80	276,49
Г. Внутренняя отделка		
1. При замене клеевой окраски стен и потолков:		
- на оклейку улучшенными обоями	23,42	16,39
- на оклейку тиснеными обоями	70,25	56,20
- на облицовку панелей в кухне керамической плиткой	6,69	5,02
- то же в ванной комнате	33,43	13,37
- при устройстве подстольника под мойку	15,05	16,72
- то же подставку под холодильник	11,70	11,70
2. При замене эмалевой окраски деревянных поверхностей:		
- на масляную окраску окон и балконных дверей	10,58	10,58
- на облицовку ПХВ декоративной пленкой	12,61	10,51
- на офанеровку дверей шпоном	50,44	94,58
Д. Панели перекрытий и внутренних стен, окна, балконы, проджии		
1. При замене панелей перекрытий 160 мм на перекрытия толщиной 100 мм	-42,97	-112,80
2. При замене панелей внутренних стен 160 мм на панели 120 мм	-32,23	-
3. При замене оконных и балконных блоков с раздельными переплетами на блоки со спаренными переплетами	-23,65	-21,50
4. При замене ограждений балконов ж/бетонных на экраны из армостекла	-52,19	-26,10
5. При замене облицовки экранов балконов, лоджий не глазурованной плиткой на окраску кремнийорганической краской	-2,41	-2,41

**РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ**

Таблица 2.14

Примерная схема уточнения значения корректирующего коэффициента Кпз

Номер главы сводного сметного расчета	Наименование главы	Наименование затрат	млн. руб.	%
1	2	3	4	5
"А" Учтено в справочнике				
Гл. 1-7		Прямые затраты, накладные расходы и прибыль подрядчика		100
Гл. 8-12				20
ИТОГО по "А"			Сс=120	
		Пс = 120 / 100 = 1,20		
"Б" Уточнение уровня доначислений к сумме стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика для объекта, расположенного в конкретном регионе страны				
Гл. 1-7		Прямые затраты, накладные расходы и прибыль подрядчика		100
Гл.8	Временные здания и сооружения			
		Итого по гл. 1-8		
Гл.9	Прочие работы и затраты	1. Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (от гл. 1-8)		
		2. Ремонт и восстановление дорог (от гл. 1-8)		
		3. Подвижной и разъездной характер работ		
		4. Средства, связанные с возмещением затрат на содержание вахтовых поселков		
		5. Возмещение затрат, связанных с перевозкой вахтовых работников		
		6. Содержание диспетчерской службы		
		7. Перевозка рабочих к месту работы и обратно		
		8. Перебазирование строительно-монтажных организаций		
		9. Командирование квалифицированных работников		
		10. Премии за ввод в действие производственных мощностей (от гл. 1-8)		
		11. Создание фонда НИОКР (кроме федерального бюджета) (от гл. 1-8)		
		12. Средства на арендную плату за землю (для возведения временных зданий и сооружений)		
		13. Налог на пользователя автомобильных дорог (от гл.1-8)		
		14. Налог на содержание жилищного фонда и объектов соцкультбыта (от гл.1-8)		
		15. Отчисления в специальные природоохранные фонды		
		16. Представительские расходы (расчет)		
		17. Оплата услуг региональных центров (расчет)		
		18. Оказание инжиниринговых услуг (расчет)		
		19. Горно-спасательные службы (расчет)		
		20. Создание страховых фондов (с 01.01.1997 г.)(от гл.1-8)		
		21. Создание временной связи (расчет)		
		22. Использование авиатранспорта (расчет)		

© КО-ИНВЕСТ 2003

Номер главы сводного сметного расчета	Наименование главы	Наименование затрат	млн. руб.	%
1	2	3	4	5
Гл.9	Прочие работы и затраты	23. Усиленная охрана объектов организациями МВД (от гл.1-8)		
		24. Мойка строительного автотранспорта (расчёт) (от гл.1-8)		
		25. Затраты на оплату услуг государственного архитектурно-строительного надзора (ГАСН) (от гл.1-8)		
		26. Затраты на оплату сборов за перевозку негабаритных грузов по дорогам и мостам (от гл.1-8)		
		27. Затраты на услуги административно -технических инспекций (от гл.1-7)		
		28.Организация и проведение подрядных торгов		
		29. Меры по противопожарной защите		
		Итого по гл.9		
		Итого по гл.1-9		
Гл.10	Содержание дирекции строящегося предприятия	Содержание дирекции заказчика-застройщика, технический надзор (от гл. 1-9)		
		Итого по гл. 1-10		
Гл.11	Подготовка эксплуатацион-ных кадров			
		от гл. 1-10		
		Итого по гл. 1-11		
Гл.12	Проектные и изыскательские работы	1. Проектные работы		
		2. Изыскательские работы		
		3. Авторский надзор		
		4. Экспертиза проектов		
		Итого по гл. 12		

Итого по гл. 1-12

Резерв средств на непредвиденные работы и затраты

ИТОГО по “Б” Со =

$$По = \frac{Со}{100} =$$

Корректирующий коэффициент $К_{пз} = \frac{По}{Пс} = \frac{По}{1,2}$

**РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ**

Таблица 2.15

Рекомендуемая форма таблицы корректировок справочных показателей при определении полной восстановительной стоимости оцениваемого жилого здания

руб.

	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог N1	Здание-аналог N2
		Код.....	Код.....
	1		
1	**Справочный показатель по объектам-аналогам**	Сс1 =	Сс2 =
2	**Первая группа поправок, выражен- ных в рублях на 1 кв. м общей площади здания (+ удорожание, - удешевление)**		
а)	на отличия в объемно - планировочных решениях :		
	- по количеству этажей	CN1 =	CN2 =
	- по высоте этажа	Св. Эт.1 =	Св.эт.2 =
	- по числу секций (протяженности здания)	Ссекц.1 =	Ссекц.2 =
	-по средней площади квартиры по дому	Сспк1 =	Сспк2 =
	-по ширине дома (корпуса)	Сшир.1 =	Сшир.2 =
	-по планировочному расположению лестниц	Слест.1 =	Слест.2 =
	- прочие отличия	Сопр.1 =	Сопр.2 =
б)	на отличие в конструктивных решениях :		
	-фундаментов из-за иной прочности грунтов, глубины заложения, степени обводнения грунтов	Сфунд.1 =	Сфунд.2 =
	- наружных стен	Снар.1=	Снар.2=
	- внутренних стен	Свн.1=	Свн.2=
	- перекрытий	Сперекр.1=	Сперекр.2=
	- кровли	Скров.1=	Скров.2=
	- полов	Спол.1=	Спол.2=
	- заполнения проёмов	Сзап.1=	Сзап.2=
	- отделки стен, перегородок, потолков	Сотд.1 =	Сотд.2 =
	- прочие отличия		
в)	на отличия в решениях инженерных систем здания		
	.....	.....	.....
	Итого по первой группе поправок	$\sum\Delta C_1$=	$\sum\Delta C_2$=
3	**Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов**		
	- на различие в климате	Кклим.1 =	Кклим.2 =
	- на сейсмичность	Ксейсм.1 =	Ксейсм.2 =
	- на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Крег-эк.1 =	Крег-эк.2 =
	- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон-эк.1 =	Кзон-эк.2 =
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз1 =	Кпз2 =
	- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.1 =	Кинфл.2 =
	- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс1 =	Кндс2 =
	- прочие корректирующие коэффициенты		
	.....	.....	.....
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	К1 =	К2 =
4	**Скорректированный показатель в стоимости по объектам-аналогам**	$C_{K1}=(C_{c1}+\sum\Delta C_1)K_1$=	$C_{K2}=(C_{c2}+\sum\Delta C_2)K_2$=
5	**Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию**	α_1=	α_2=
	Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки		
	$C_{K1} = C_{K1}\bullet\ \alpha_1 + C_{K2}\bullet\ \alpha_2$		

© КО-ИНВЕСТ 2003

ПРАВИЛА ПОДСЧЕТА ПЛОЩАДИ КВАРТИР В ДОМАХ И ОБЩЕЖИТИЯХ, ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ ОБЩЕЖИТИЙ, ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА, ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАЖНОСТИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

(ПРИЛОЖЕНИЕ 2 к **СНиП 2.08.01-89***)

Обязательное

1. Площадь квартир следует определять как сумму площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров.

2. Общую площадь квартир следует определять как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5. для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

Площадь, занимаемая печью, в площадь помещений не включается. Площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций 1,6 м и более включается в площадь помещений, где расположена лестница.

3. Общую площадь помещений общежитий следует определять как сумму площадей жилых комнат, подсобных помещений, помещений общественного назначения, а такфже лоджий, балконов и веранд, подсчитываемых согласно указанию п. 2.

4. Общую площадь квартир жилых зданий следует определять как сумму общих площадей квартир этих зданий, определяемую согласно п. *2.',* общая площадь помещений общественного назначения, встроенных в жилые дома, подсчитывается отдельно согласно СНиП 2.08.02-89*.

Площади подполья для проветривания здания, проектируемого для строительства на вечномерзлых грунтах, чердака, технического подполья (технического чердака), внеквартирных коммуникаций, а также тамбуров лестничных клеток, лифтовых и других шахт, портиков, крылец, наружных открытых лестниц в общую площадь зданий не включаются.

5. Площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий.

Площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа.

Площадь чердаков и хозяйственного подполья в площадь здания не включается.

6*. Площадь помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).

При определении площади помещения мансардного этажа учитывается площадь этого помещения с высотой до наклонного потолка 1,5 м при наклоне 30 ‘ к горизонту, 1, 1 м -при 45 *, 0,5 м- при 60 * и более. При промежуточных значениях высота определяется по интерполяции. Площадь помещения с меньшей высотой следует учитывать в общей площади с коэффициентом 0,7, при этом минимальная высота стены должна быть 1,2 м при наклоне потолка 30°, 0,8 м при -45 ‘ - 60 ‘, не ограничивается при наклоне 60 * и более.

7. Строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ± 0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов. объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах.

8. Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

9. При определении этажности надземной части здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Подполье для проветривания под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах, в число надземных этажей не включается.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывается.